

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának

2025. év január hónap 22. napi ülésére, sürgősséggel

Szám: VVF/276-1/2025
Tárgy: Vác Város Önkormányzat elővásárlási jogáról való lemondása a
Vác, Görgey utca 2. 1. em. 4. szám alatti ingatlan kapcsán
Melléklet: 11 oldal *docadmin*
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Horváth István Attila ügyvezető
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyonhasznosítási részlegvezető
Előadó: dr. Lőrinc Nikolett vagyonhasznosítási részlegvezető
Előzmény/korábbi
döntés:
Terjedelem: 13 oldal

Bizottsági tárgyalások:

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi
véleményezésre bemutatva dr. Bartók- Palotai Hajnalka
Jogi osztály ov.

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre
megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre
megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Sürgősség indoka: Az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozattételre nyitva álló határidő rövidsége

Tárgy: Vác Város Önkormányzat elővásárlási jogáról való lemondása a Vác, Görgey utca 2. 1. em. 4. szám alatti ingatlan kapcsán

A Dr. Credit Admin System Hungary Bt. jogi képviselőjeként, dr. Erdősy Tamás ügyvéd kérelemmel élt, melyben előadta, hogy ügyfele a Vác belterület 3292/A/4 hrsz-ú, természetben Vác, Görgey utca 2. 1. emelet 4. szám alatti, a tulajdonában álló lakást értékesíti (93.000.000, -Ft vételáron). Hivatkozva az Alapító Okirat 2005. január 31. napján kelt módosításának „Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések” részére, – amelyben a tulajdonosok kérték, hogy az elővásárlási jog valamennyi albetét külön tulajdoni lapján kerüljön feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásban – kérelmezi, hogy az Önkormányzat nyilatkozzon, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával.

A társasházban 2 db magántulajdonban álló lakás, 1 db magántulajdonban álló raktár, 2 db magántulajdonban álló üzlethelyiség és 1 db önkormányzati tulajdonban álló üzlethelyiség található.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 5. § (3) bekezdése szerint: „Az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesíthető.”

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014. (VI. 20.) számú önkormányzati rendelet 15. § (6) pontja alapján: „Az elővásárlási jog gyakorlásának tekintetében a Képviselő-testület a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság előzetes véleményezésével jogosult dönteni.”

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő- testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Vác belterület 3292/A/4 hrsz-ú, természetben Vác, Görgey utca 2. 1. emelet 4. szám alatti magántulajdonban álló lakás értékesítése kapcsán Vác Város Önkormányzata akként nyilatkozzon, hogy elővásárlási jogáról lemond.

Határidő: köv. Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: ingatlan adásvételi
3. számú melléklet: Alapító Okirat 2005. évi módosítása

Vác, 2025. január 16.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Vác Város Önkormányzata
dr. Zsida Szilvia Jegyző Asszony

2600 Vác
Március 15. tér 11.

DR. ERDŐSY TAMÁS
ügyvéd

DR. TAMÁS ERDŐSY
Attorney At Law

DR. TAMÁS ERDŐSY
Rechtsanwalt

ДР. ТАМАШ ЭРДЕШИ
Адвокат

Ügyszám: 9375/2025.
Keszthely, 2025. január 13.

Elővásárlási jog gyakorlására felhívás

Tisztelt Jegyző Asszony!

A Dr. Credit Admin Systems Hungary Betéti Társaság, mint a Váci 3292/A/4 hrsz.-ú „lakás”-ként nyilvántartott 112 m2 alapterületű belterületi, ténylegesen a 2600 Vác, Görgey Artúr utca 2. 1. emelet 4. ajtószám alatt található lakásingatlanát a mellékelt fénymásolatban megküldött adásvételi szerződéssel 93.000.000, - Ft (kilencvenhárommillió Forint) vételárért értékesíti.

A váci Görgey Artúr utca 2. szám alatti társasház tulajdont alapító okirat 2005. január 31-én kelt módosításának „Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések” részében a társasházi tulajdonosok kérték, hogy az elővásárlási jog valamennyi albetét külön tulajdoni lapján kerüljön feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Az elővásárlási jogok ingatlan-nyilvántartási feltüntetése ugyan nem történt meg, a társasház tulajdont alapító okirat módosításából azonban úgy tűnik, hogy a társasház egyes albetétjeinek tulajdonosait a másik albetét értékesítése esetén elővásárlási jog illeti meg.

Vác Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a fenti társasházban lévő, a váci 3292/A/6 hrsz. alatt felvett „üzlethelyiség” megjelölésű 187 m2 alapterületű, ténylegesen a 2600 Vác, Görgey Artúr utca 2. fszt. 6. szám alatt lévő ingatlan, erre tekintettel a fenti társasházat alapító okirat módosítás alapján elővásárlási jog illeti meg a mellékelt szerződéssel értékesített lakás vonatkozásában.

Ezúton felhívjuk a T. Vác Város Önkormányzatát, hogy a jelen levél kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül szíveskedjen nyilatkozni, hogy a váci 3292/A/4 hrsz.-ú lakásingatlanral kapcsolatos elővásárlási jogával kíván-e élni.

Amennyiben a T. Önkormányzat 15 napon belül írásbeli nyilatkozatot nem küld a részemre, úgy tekintjük, hogy a váci 3292/A/4 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogával nem kíván élni.

Amennyiben T. Önkormányzat az elővásárlási jogával élni kíván és ezzel kapcsolatos nyilatkozatát a fenti határidő alatt megküldi, és ezzel az adásvételi szerződés valamennyi rendelkezését elfogadja, az adásvételi szerződés Vác Város Önkormányzata és az Eladó Dr. Credit Admin Systems Hungary Betéti Társaság között jön létre.

Üdvözlettel:

Dr. Erdősy Tamás
ügyvéd

Ajánlott, tértivevényes!



Váci Ügyvédek
2025 JAN 15. Rjt.

Dr. Erdősy Tamás
Ügyvéd / Rechtsanwalt / Attorney at law
H-8360 Keszthely, Kossuth utca 15-17.
Számszám / Aktenzeichen / File number: 9375/2024.



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Létrejött az alulírt helyen és időben,

Dr. Credit Admin System Hungary Betéti Társaság,

rövidített neve: Dr. Credit Admin System Hungary Bt. székhelye: 2600 Vác, Görgey Artúr utca 2. 1. em. 4.,
(Cégjegyzékszám: 13-06-065126, adószáma: 2225579-1-13, statisztikai számjele: 2225579-8211-117-13,
képviseli: Virsinger Antalné, született: Ocskó Irén, születési hely: Balassagyarmat, születési idő: 1953. május 11.,
anyja születési neve: Gyurász Margit, személyi igazolvány száma: 736155SE, személyi azonosító jele: 2-530511-
5154, adóazonosító jele: 8315410350, 2640 Szendehegy, Váci út 32. szám alatti lakos, ügyvezető),

mint Eladó, valamint

született: [redacted] (születési hely: [redacted], születési idő: [redacted], anyja születési neve: [redacted],
személyi igazolvány száma: [redacted], személyi azonosító jele: [redacted], adóazonosító jele: [redacted],
[redacted] em. [redacted] ajtószám alatti lakos, és

született: [redacted] (születési hely: [redacted], születési idő: [redacted], anyja születési neve: [redacted],
Kovács Ilona, személyi igazolvány száma: [redacted], személyi azonosító jele: [redacted], adóazonosító
jele: [redacted], [redacted] em. [redacted] ajtószám alatti lakos,

mint Vevők,

Eladó vagy Vevők: Fél, Eladó és Vevők együttesen: Felek között a következő tartalommal.

1./ A Takamet Információs Rendszerből 2024. október 28. napján 30005/49417/2024 megrendelésszám alatt
lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Eladó kizárólagos (1/1) arányú tulajdonában áll a

váci 3292/A/4 hrsz. alatt felvett

„lakás” -ként nyilvántartott 112 m2 alapterületű belterületi ingatlan, amely az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján
a 2600 Vác, Görgey Artúr utca 2. 1. emelet 4. ajtószám alatt található („Ingatlan”).

Az Ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint tehermentes.

Az önálló Ingatlanhoz tartozik a társasházi közös tulajdon 226/1000 eszmei hányada.

A Vácra 1995. június 20-án kelt társasháztulajdon alapító okirat 4. pontja szerint az Ingatlan helyiségei a
következők: 2 szoba, konyha, kamra, közlekedő WC, fürdőszoba, előszoba, az Ingatlanhoz tartozik továbbá egy
13,96 m2-es tároló.

2./ Az Eladó eladja az Ingatlant, a Vevők pedig a közös, kizárólagos tulajdonukba megvásárolják azt adásvétel
jogcímén akként, hogy Vevő az Ingatlan 2/3 arányú, pedig az Ingatlan 1/3 arányú
tulajdonosa lesz.

3./ Az Ingatlan vételára **93.000.000, - Ft**, azaz kilencvenhárommillió Forint („Vételár”).

Az Ingatlan eladása és megvétele bútorzat nélkül, kiürített állapotban, beépített bútorokkal és berendezéseivel,
szereplvényekkel, függönykarnisokkal és világító testekkel együtt történik.

A Vételár forrása a következő:

Dr. Erdősy Tamás
 Ügyvéd / Rechtsanwalt / Attorney at law
 H-8360 Keszthely, Kossuth utca 15-17.
 Ügyszám / Aktenzeichen / File number: 9375/2024.

- A Vevők a Vételárból 43.000.000, - Ft, azaz negyvenhárommillió Forint összeget önerőből fizetnek meg („Önerő”).

- A Vevők a Vételárhoz 50.000.000, - Ft, azaz ötvenmillió Forint CSOK plusz otthonteremtési kamattámogatott kölcsönt („Hitel”) igényelnek az MBH Bank Nyrt.-től („MBH Bank”).

4./ A Vételár megfizetésének módja, határideje:

A./ A Vevők kötelesek az Önerőből **8.000.000, - Ft**, azaz nyolcmillió Forint összeget legkésőbb a Szerződés valamennyi Fél általi aláírásától, és a Dr. Erdősy Tamás ügyvéd („Ügyvéd”) általi ellenjegyzésétől számított **5 (öt) napon belül megfizetni** az Eladónak a jelen szerződésben („Szerződés”) meghatározott bankszámlájára történő átutalással (1. Vételárrész).

A Felek az 1. Vételárrészt kölcsönösen a szerződéses kötelezettségvállalások megerősítéseként fizetett foglalónak („Foglaló”) tekintik.

A Felek tudomásul veszik az Ügyvéd a Magyar Polgári Törvénykönyvről szóló tájékoztatását, amely szerint:

- ha a Szerződést teljesítik, a Vételár a Foglaló összegével csökken,

- ha a Szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a foglaló visszajár,

- a teljesítés meghiúsulásáért felelős Fél az adott Foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni,

- a Foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződösszegés következményei alól nem mentesít, a kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

Abban az esetben, ha a Vevők az 1. Vételárrész megfizetésére vonatkozó kötelezettségüket a Szerződésben meghatározott határidőt követő 3 (három) napon belül sem teljesítik, az Eladó jogosult a Szerződéstől elállni, egyoldalú írásbeli nyilatkozattal, póthatáridő biztosítása nélkül.

Az Eladó az elállást az Ügyvéden keresztül a Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja.

Az elállás a Szerződést megszünteti.

B./ A Vevők kötelesek **legkésőbb 2024. november 15. (tizenötödik) napjáig** megfizetni Önerő fennmaradó részét, **35.000.000, - Ft**, azaz harmincötmillió Forint összeget (2. Vételárrész) az Eladónak a jelen Szerződésben meghatározott bankszámlájára történő átutalással.

Az Eladó által az 1. és a 2. Vételárrész fogadására megadott bankszámla adatai:

Bank: Wise

Számlaszám: 12600016-17292335-30454987

Számlatulajdonos: Dr. Credit Admin Systems Hungary Betéti Társaság.

Az Eladó az 1. és a 2. Vételárrész a Szerződés jelen alpontjában meghatározott bankszámlára történő átutalását a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

A megadott bankszámlaadatok helyességéért az Eladó felelős.

A megfizetés napjának az a nap számít, amelyen az adott összeget az Eladó bankszámláján jóváírták.

Az 1. és a 2. Vételárrész kifizetésével a teljes Önerő megfizetésre kerül.

Dr. Erdősy Tamás
Ügyvéd / Rechtsanwalt / Attorney at law
H-8360 Keszthely, Kossuth utca 15-17.
Ügyszám / Aktenzeichen / File number: 9375/2024.

Az Eladó köteles az Ügyvédet írásban értesíteni az 1. és a 2. Vételár rész jóváírásáról, a bankszámláján történt egyes jóváírásokat követő 1 (egy) napon belül.

Az írásbeli értesítéseket joghatályosan az erdosy@t-online.hu címre kell küldeni.

Amennyiben az Eladó az 1. és / vagy a 2. Vételár rész jóváírását nem igazolja le az Ügyvéd részére, a Vevők kötelesek az 1. és / vagy 2. Vételár résznek a Szerződésben meghatározott eladói bankszámlára történő visszavonhatatlan átutalását az MBH Banktól származó eredeti bizonylattal igazolni az Ügyvéd részére.

Abban az esetben, ha a Vevők a 2. Vételár rész megfizetésére vonatkozó kötelezettségüket a Szerződésben meghatározott határidőt követő 8 (nyolc) napon belül sem teljesítik, az Eladó jogosult a Szerződéstől elállni, egyoldalú írásbeli nyilatkozattal, póthatáridő biztosítása nélkül.

Az Eladó az elállást az Ügyvéden keresztül a Vevőkhöz intézett írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja.

Az elállás a Szerződést megszünteti, és a Vevők a kifizetett Foglalót elvesztik, az Eladó azonban további teljesítést nem követelhet.

C./ A Vevők az MBH Banknál Hitel igénylést nyújtanak be, pozitív elbírálás esetén az MBH Bank a Hitel összegét, összesen **50.000.000,- Ft**, azaz ötvenmillió Forint összeget az Eladónak a Szerződés jelen alpontjában meghatározott bankszámlájára utalja át („Vételárhátralék”).

Az Eladó által a Vételárhátralék fogadására megadott bankszámla adatai:

Bank: Wise

Számlaszám: 12600016-17292335-30454987

Számlatulajdonos: Dr. Credit Admin Systems Hungary Betéti Társaság.

Az Eladó a Vételárhátraléknak a Szerződés jelen alpontjában meghatározott bankszámlára történő átutalását a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

A megadott bankszámlaadatok helyességéért az Eladó felelős.

A Vételárhátralék megfizetésének határideje **2025. január 31. (harmincegyedik) napja.**

A megfizetés napjának az a nap számít, amelyen az összeget az Eladó bankszámláján jóváírták.

Az Eladó köteles a Vételárhátralék bankszámláján történt jóváírásáról a jóváírástól számított 1 (egy) napon belül a Vevőket és az Ügyvédet írásban értesíteni.

Az írásbeli értesítést joghatályosan az erdosy@t-online.hu címre kell küldeni.

Amennyiben az MBH Bank a Szerződésben foglalt mértékű Hitelnél alacsonyabb összegű hitelt engedélyez, vagy az MBH Bank a Hitel engedélyezését vagy folyósítását megtagadja, a Vevők jogosultak a Vételárhátralék megfizetési határidő leteltét követő 60 (hatvan) napos póthatáridő alatt a Vételárhátralékot egyéb forrásból kiegészíteni és megfizetni, vagy jogosultak írásban kezdeményezni a Szerződés felbontását.

Amennyiben a Vevők a fenti okokból a Szerződés felbontását kezdeményezik, az Eladó köteles ehhez hozzájárulni és a felbontáshoz szükséges okiratot aláírni.

A felbontás a Szerződést megszünteti és a Foglalót, valamint a 2. Vételár részt az Eladó köteles visszatéríteni a Vevők részére.

Abban az esetben, ha a Vevők a Vételárhátralék átutalására vonatkozó kötelezettségüket a fenti írt póthatáridőt követő 5 (öt) napon belül sem teljesítik, valamint nem kezdeményezik a Szerződés felbontását sem, az Eladó jogosult a Szerződéstől elállni, egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal, póthatáridő biztosítása nélkül.

Dr. Erdősy Tamás
Ügyvéd / Rechtsanwalt / Attorney at law
H-8360 Keszthely, Kossuth utca 15-17.
Ügyszám / Aktenzeichen / File number: 9375/2024.

Az Eladó az elállást az Ügyvédnek címzett írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja.

Az elállás a Szerződést megszünteti, és a Vevők a Foglalt elvesztik, az Eladó köteles azonban a Foglalt felül fizetett 2. Vételrészét a Vevőknek visszatéríteni a Vevők bankszámlájára történő átutalással, vagy az Ügyvédnél történő letétbe helyezéssel, ez az elállás érvényességének a feltétele.

5./ A Vevők nyilatkoznak, hogy a Hitel jogszabályi és az MBH Bank által meghatározott feltételeinek mindenben megfelelnek, és erről előzetesen az MBH Bankkal folytatott megbeszélés során meggyőződtek.

A Vevők kötelezettséget vállalnak, hogy a Hitel engedélyezése és folyósítása érdekében jóhiszeműen és célszerűen járnak el az MBH Bank előtt, becsatolnak minden olyan okiratot, illetve megtesznek minden olyan nyilatkozatot, amely a Hitel engedélyezéséhez, illetve folyósításához szükséges.

A Vevők tájékoztatják az Eladót, hogy az MBH Hitel banki folyósításának feltétele lehet, hogy az MBH Bank jelzálogjoga, és jogszabályi rendelkezések esetén az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése legalább széljegy formájában az Ingatlan tulajdoni lapján megjelenjen és ezt az MBH Bank felé igazolják.

6./ Az Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a Vételár hiánytalan megfizetéséig fenntartja.

Az Eladó külön okiratban („Bejegyzési Engedély”) foglalt nyilatkozattal feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlanra Répásy Péter Vevő 2/3 és Répásy Éva Vevő 1/3 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

A Vevők tulajdonjogának az Ingatlanra történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a Bejegyzési Engedély ingatlan-nyilvántartási benyújtása szükséges.

A Felek az 1997. évi CXLI. Törvény 47/A. §. (1) bek. b) pontja alapján feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, illetve kérik, hogy a földhivatal a Szerződés alapján a Vevők javára benyújtott tulajdonjog bejegyzési kérelmet tartsa függőben a Bejegyzési Engedély benyújtásáig, de legfeljebb a Szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.

Az Eladó a Bejegyzési Engedélyt a Szerződés aláírásával egyidejűleg 5 (öt) eredeti példányban aláírta és az Ügyvédnél külön őrzési letéti szerződéssel őrzési letétbe helyezte.

A Bejegyzési Engedély ügyvédi őrzési letétbe helyezése tényéről szóló igazolást az Ügyvéd az Eladó kifejezett hozzájárulása alapján a Vevők részére átadja, a Vevők kötelesek az igazolást az MBH Bank részére haladéktalanul benyújtani.

Az Ügyvéd kötelezettséget vállal, hogy a Bejegyzési Engedélyt a Vételárhátralék banki folyósítását követő 2 (kettő) munkanapon belül benyújtja a Pest Vármegyei Kormányhivatal Váci Járási Hivatala Földhivatali Osztályához.

7./ A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlant az Eladó működőképes víz, villany, gáz, csatorna és fűtési rendszerekkel, rendeltetésszerű használatra alkalmas, kiürített állapotban legkésőbb az 1. és a 2. Vételrésznek (a teljes Önerőnek) az Eladó bankszámláján történt jóváírását követő 5 (öt) napon belül köteles a Vevők birtokába adni.

A Vevők a birtokba vétel napjával kezdődően húzzák az Ingatlan hasznait, és viselik azok terheit és a kárveszélyt.

A birtokbaadásakor a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi fogyasztásmérők állását.

A Vevők a teljes Vételár megfizetését követő 8 (nyolc) napon belül kötelesek a közművek saját nevükre történő átirása iránt az illetékes közműszolgáltatóknál intézkedni.

A birtokbaadás időpontjáról a Felek kötelesek egymással előzetesen jóhiszeműen egyeztetni. A közösen

Dr. Erdősy Tamás
 Ügyvéd / Rechtsanwalt / Attorney at law
 H-8360 Keszthely, Kossuth utca 15-17.
 Ügyszám / Aktenzeichen / File number: 9375/2024.

meghatározott birtokbaadási időpontban a Vevők kötelesek az Ingatlant a birtokukba venni.

Az Eladó hibájából történő birtokbaadási késedelem esetén az Eladó napi 15.000, - Ft, azaz tizenötezer forint késedelmi kötbért köteles fizetni a Vevők részére, a késedelem teljes idejére.

Abban az esetben, amennyiben a Vevők a Hitel folyósításának elmaradása esetén a Szerződés felbontását kezdeményezik, a Vevők attól számított 5 (öt) napon belül kötelesek az Ingatlant elhagyni, hogy az Eladó a megfizetett 1. és 2. Vételárreszt a részükre visszatérítette.

Abban az esetben, amennyiben a Hitel folyósításának elmaradása esetén a Vevők Szerződésben megadott póthatáridő alatt nem kezdeményezik a Szerződés felbontását, és erre tekintettel az Eladó a Szerződéstől eláll, a Vevők attól számított 5 (öt) napon belül kötelesek az Ingatlant elhagyni, hogy az Eladó a 2. Vételárreszt részükre visszatérítette.

8./ A Felek a Szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák az Ügyvédet a Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, és a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos eljárásban, továbbá a Vevőknek a Nemzeti Adó és Vámhivatal előtti illeték kiszabási eljárásban történő képviselete ellátásával.

Az Ügyvéd a megbízást és meghatalmazást elfogadja.

9./ Az Eladó képviselője nyilatkozik, hogy az Eladó egy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, a Vevők pedig nyilatkoznak, hogy teljesen cselekvőképes magyar állampolgárok.

10./ A Vevők nyilatkoznak, hogy az Ingatlant a Szerződés megkötését megelőzően megtekintették és azt megtekintett állapotban vásárolják meg.

Az Eladó szavatol az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért továbbá azért, hogy az Ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely az Ingatlan használatát, birtoklását vagy az afölötti rendelkezési jogot korlátozná, vagy kizárná.

11./ A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek a Vevőket terhelik.

Az Ingatlan megvásárlása az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1a) bek. f) pontjának fb) alpontja alapján – tekintettel arra, hogy az Ingatlan megvásárlása részben CSOK plusz otthonteremtési kamattámogatott kölcsönből történik – mentes a visszerthes vagyonszerzési illeték megfizetése alól.

12./ A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában a 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet szerinti épület energetikai tanúsítványt az Eladó elkészíttette, a Vevők nyilatkoznak, hogy a HET-1016-2249 számú épület energetikai tanúsítványt a Szerződés aláírása előtt átvették az Eladótól.

13./ A Felek tudomásul veszik, hogy a Hitel engedélyezését követően a Felek a Szerződést csak az MBH Bank előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosultak megszüntetni, felbontani, vagy módosítani, vagy attól elállni, ezért az MBH Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződés felbontása, megszüntetése, módosítása vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

A Felek már most hozzájárulnak, hogy a Hitel folyósítása esetén a folyósított Hitel és járulékaik erejéig az Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásban az MBH Bank javára jelzálogjogot, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezzenek be.

A Vevők kötelezettséget vállalnak, hogy a Hitel engedélyezése esetén az ezzel kapcsolatos szerződéseket adósként, valamint zálogkötelezettként aláírják és hozzájárulnak, hogy az engedélyezett Hitel és járulékaik erejéig a jogosult MBH Bank javára az Ingatlanra jelzálogjog és jogszabályi rendelkezések esetén annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.

A Feleket a Szerződésben foglalt jogügylet tekintetében együttműködési kötelezettség terheli, ennek keretében

Dr. Erdősy Tamás
Ügyvéd / Rechtsanwalt / Attorney at law
H-8360 Keszthely, Kossuth utca 15-17.
Ügyszám / Aktenzeichen / File number: 9375/2024.

22./ Az Ügyvéd a Felek részére a Szerződés tervezetét elektronikus formában az aláírást megelőzően megküldte, a Felek a tervezetet aláírást megelőzően írásban jóváhagyták.

A Felek részére a Szerződést, annak aláírását megelőzően az Ügyvéd felolvasta, tartalmát megmagyarázta, a benne foglalt jogügylet lényegéről és jogi következményeiről a Feleket tájékoztatta, a Felek a Szerződést elolvasták.

Ezt követően a Felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, és azt helybenhagyólag aláírták.

A Szerződésből mindegyik Fél egy aláírt eredeti példányt átvett.

Vác, 2024. év október 28.

Virsinger Antalné

Dr. Credit Admin Systems Hungary Betéti Társaság

képviseli: Virsinger Antalné, ügyvezető

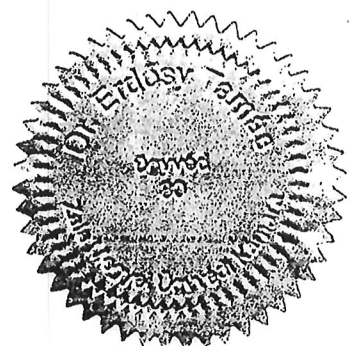
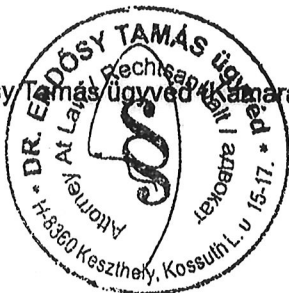
Eladó

Vevő

Vevő

Ellenjegyzem az okiratot Keszthelyen, 2024. október 29-án, a Felek az 1/2019. (VII.31.) MÜK elnöki határozatban meghatározott auditált elektronikus hírközlő eszközzel történő távazonosítást követően, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 44. § (2) bekezdése alapján azzal, hogy a Felek az okiraton szereplő aláírásukat előttem sajátjuknak ismerték el.

Dr. Erdősy Tamás ügyvéd (Kamarai azonosító száma: 36059621)



Dr. Erdősy Tamás
 Ügyvéd / Rechtsanwalt / Attorney at law
 H-8360 Keszthely, Kossuth utca 15-17.
 Ügyszám / Aktenzeichen / File number: 9375/2024.

kötelezik magukat, hogy az MBH Bank igénye szerinti, minden ésszerű és jogos érdekeiket nem sértő nyilatkozatot megtesznek és a Vételár mértékét nem érintő esetleges Szerződés - módosítást aláírják.

Az Eladó a Szerződés aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállal, hogy egyébként is elvárható módon és mértékben közreműködik a Vevők Hitel felvétele elősegítése érdekében.

14./ Az Ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: Pmt. – 73. § (1) bekezdése, és az annak alapján kiadott 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában.

A Vevők a Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, az Eladó képviselője pedig kijelenti, hogy az általa képviselt gazdasági társaság nevében jár el.

A Felek a Szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkoznak, hogy nem minősülnek a Pmt. 4. § (1) szerinti kiemelt közszereplőnek, vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának.

A Felek adatai a fent megjelölt rendelkezések alapján a Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. 7. § (3) bekezdés szerint okirat bemutatása alapján. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az Ügyvédet írásban értesíteni.

A Felek a Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat a Szerződés teljesítése érdekében kezelje. A Felek adatait az Ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján a Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

15./ A Szerződés alapján az értesítéseket joghatályosan az Eladó részére a kornel.virsinger@gmail.com, a Vevők részére pedig a erdosy@t-online.hu email címekre kell megküldeni.

Az Ügyvéd részére a Felek az értesítéseiket az erdosy@t-online.hu email címre kötelesek megküldeni.

A fenti email címekre küldött értesítéseket akkor kell kézbesítettnek tekinteni, ha az átvételt a címzett válasz emailben igazolja. Ennek hiányában az értesítést a címzettnek a Szerződésben rögzített lakcímről kell ismételtel elküldeni, tértivevényes ajánlott küldeményként.

16./ A Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a Szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul, írásban értesíteni kötelesek.

17./ A Felek a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke között fennálló feltűnően nagy értékaránytalanságra alapított szerződés megtámadási jogot kizárják.

18./ A Felek nyilatkoznak, hogy a Szerződés a közöttük létrejött megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, ezért a Szerződésbe nem foglalt esetleges korábbi megállapodások hatályukat veszítik.

19./ A Szerződés kizárólag írásban, szerződésmódosításra irányuló kifejezett közös akaratával módosítható.

20./ A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

21. / Az Ügyvéd a 7 (hét) oldalból álló Szerződés lapjait az aláírást megelőzően úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, erre tekintettel a Feleknek nem kellett a Szerződés minden oldalát a kézjegyükkel ellátniuk.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

Aluírott szerződő felek, mint a váci 3292 hrsz alatt felvett, 2600 Vác, Görgey u. 2. szám alatti Társasház tulajdonostársai a Vácott, 1995. június 20-án kelt, és 1995. október 16-án módosított

társasháztulajdont alapító okiratot módosítjuk.

B.

Külön tulajdon

Természetben megosztva a tulajdonostársak külön-külön tulajdonába kerülnek az egyes öröklakások és helyiségek az I/A pontban felsorolt közös tulajdonba maradó épületrészek, berendezések, felszerelések közös használatának jogával együtt az alábbiak szerint:

1. Az A-1 számú tulajdoni illetőséghez tartozik a (. an.: , személyi azonosító jele:) és (. an.: , személyi azonosító jele:) és

azonosító jele:) 2600 Vác, szám alatti lakosok egyenlő arányú tulajdonában lévő 3292/A/1 hrsz alatti üzlet 97 m² alapterülettel (földszinti üzlethelyiség, előtér, WC, mosdó 56,42 m² – tetőtérbe vezető lépcső, közlekedő, raktár-iroda nettó 40,45 m², hozzátartozó 20,92 m² pincetároló, az udvaron lévő 11,55 m² tároló mellékhelyiségek) és az osztatlan közös tulajdonból hozzátartozó 128/1.000 hányad az alaprajz és a műszaki leírás szerint.

2. Az A-2 számú tulajdoni illetőséghez tartozik (. an.: , személyi azonosító jele:)

szám alatti lakos tulajdonában lévő 3292/A/2 hrsz alatti üzlet 77 m² alapterülettel (földszinti üzlethelyiség, raktár, iroda, WC, előtér 48,49 m² – tetőtérbe vezető lépcső, szoba, fürdőszoba, közlekedő, kamra nettó 28,58 m², az udvaron lévő 16,20 m² és 1,74 m² tároló mellékhelyiségek) és az osztatlan közös tulajdonból hozzátartozó 102/1.000 hányad az alaprajz és a műszaki leírás szerint.

DR. FEKETE LÁSZLÓ

2600 VÁC

353

1995. október 16.

3. Az A-3 számú tulajdoni illetőséghez tartozik (.....)
an.: személyi azonosító jele:
szám alatti lakos tulajdonában lévő **3292/A/3 hrsz alatti öröklakás 70 m²**
alapterülettel (földszinti szoba, konyha, közlekedő, fürdőszoba, kamra, lépcső
54,44 m² – tetőtérben lévő tároló nettó 15,10 m², az udvaron lévő 2 m² tároló
mellékhelyiség) és az osztatlan közös tulajdonból hozzátartozó 92/1.000 hányad
az alaprajz és a műszaki leírás szerint.

4. Az A-4 számú tulajdoni illetőséghez tartozik (.....)
an.: személyi azonosító jele:
szám alatti lakos tulajdonában lévő **3292/A/4 hrsz alatti öröklakás**
198 m² alapterülettel (3 szoba, konyha, fürdőszoba, gardrob, előszoba, WC,
111,59 m² és a lépcsőház 16,26 m² – lakás feletti beépítés nélküli padlás tér
nettó 70 m², 23,04 m² pincetároló, az udvaron lévő 13,98 m² tároló
mellékhelyiségek) és az osztatlan közös tulajdonból hozzátartozó 262/1.000
hányad az alaprajz és a műszaki leírás szerint.

5. Az A-5 számú tulajdoni illetőséghez tartozik (.....)
an.: személyi azonosító jele:) 2600 Vác,
szám alatti lakos tulajdonában lévő **3292/A/5 hrsz alatti**
öröklakás 128 m² alapterülettel (szoba, félszoba, fürdőszoba, konyha, hall,
kamra 66,95 m², és a nyitott lépcsőfeljáró valamint terasz 24,5 m² – lakás feletti
beépítés nélküli padlástér nettó 37 m³ - udvaron lévő 18,06 m² tároló
mellékhelyiség) és az osztatlan közös tulajdonból hozzátartozó 169/1.000
hányad az alaprajz és a műszaki leírás szerint.

6. Az A-6 számú tulajdoni illetőséghez tartozik Vác Város Önkormányzat
(2600 Vác, Március 15. tér 11.) tulajdonában lévő **3292/A/6 hrsz alatti üzlet**
187 m² alapterülettel (üzlettér, öltöző, mosdó, WC) és az osztatlan közös
tulajdonból hozzátartozó 247/1.000 hányad az alaprajz és a műszaki leírás
szerint.

Ingatlannyilvántartási rendelkezések

A tulajdonostársak az előzőekben felsorolt A-1-től A-6-ig tulajdoni illetőségekre
kérik a változás bejegyzését. Kérik továbbá, hogy az elővásárlási jog
valamennyi albetét külön tulajdoni lapján kerüljön feltüntetésre az ingatlan-
nyilvántartásba.

DR. FERENC LÁSZLÓ
2600 VÁC
2007-05-06

Továbbiakban az 1995. június 20-án hatályba lépett alapító okirat és az azt módosító alapító okirat rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdésekben, illetve a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. szabályaival ellentétes rendelkezések vonatkozásában ezen törvény előírásai az irányadóak.

Vác, 2005. január 31.

Vác Város Önkormányzata
Dr. Both János polgármester

Alulírott Dr. Fekete László ügyvéd (2600 Vác, Köztársaság út 11-13.) a fenti társasházi alapító okirat módosítást szerkesztettem és 2005. január 31-én ellen jegyzem:

de f... f... l...

DR. FEKETE LÁSZLÓ
ügyvéd
2600 Vác, Köztársaság út 11-13. Pf. 333
Adószám: 73450621-3-33
Tel./Fax: (27) 307-955